

# BAD SALZDETFURTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 43. ÄNDERUNG

### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
23.9.2024			

## **1. Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Bad Salzdetfurth hat die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 43. Änderung befindet sich im Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth westlich der Entlastungsstraße.

## **2. Ziele der Planung (Planungsabsicht)**

Die Stadt Bad Salzdetfurth beabsichtigt den Bereich der sogenannten „Masch“ in Ergänzung des vorhandenen bzw. aktuell vorgesehenen touristischen und sportlich orientierten Angebots im Westen und Südwesten der Kernstadt Bad Salzdetfurth zu verändern. Statt der bislang allgemein nutzbaren gewerblichen Bauflächen soll nunmehr eine Darstellung eines Sondergebietes erfolgen. Es wird beabsichtigt in diesem Bereich eine Konzentration auf touristische und sportliche Nutzungen einschließlich Dienstleistungen zu ermöglichen. Für andere gewerbliche Nutzungen stehen im Gebiet der Stadt Bad Salzdetfurth Flächen in angemessenem Maß zur Verfügung.

Es soll eine Vielfalt an Nutzungen ermöglicht werden, die das Ziel der Stärkung des sportbezogenen Tourismus in Bad Salzdetfurth unterstützen. Es sollen aber auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden, wie die Beherbergung von Gästen in unterschiedlicher Ausprägung, die Kinderbetreuung, die ärztliche und physiotherapeutische Betreuung, aber auch betriebsbezogenes Wohnen, zielgruppenbezogener Einzelhandel sowie die entsprechenden Büro- und Verwaltungsräume. Insgesamt soll damit ein vielfältiges Paket angeboten werden, das sich auf die angegebene Zielrichtung konzentriert und eine Durchmischung mit ansonsten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art vermeidet.

Nachdem der Fahrradsport in Bad Salzdetfurth eine erhebliche Rolle spielt und bereits Niederschlag in verschiedenen Bauleitplanungen gefunden hat, soll innerhalb dieses Änderungsbereichs Einzelhandel zugelassen werden, der das Maß der Großflächigkeit jedoch nicht erreicht.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie bestimmten Anforderungen entsprechen. In einem Grundzentrum wie Bad Salzdetfurth darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den von den Raumordnungsbehörden festzulegenden grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des zu beurteilenden Raumes erzielt würde. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Soweit die angebotenen Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind entsprechende Betriebe nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig und müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Einbettung eines Fahrradvertriebs in einen über den Änderungsbereich hinausgehendes Fahrradsportzentrum mit einer großflächigen Mountainbike-Sportanlage und Übernachtungsangeboten. Insofern richtet sich das Angebot insbesondere auch an die Gäste dieser Anlagen, und es dient damit der besondere Entwicklungsaufgabe „Tourismus“, die der Stadt Bad Salzdetfurth im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 zugeteilt worden ist.

Die in der bisherigen Fassung des gleichermaßen zu ändernden Bebauungsplanes „Kali & Salz“ berücksichtigten Belange des Immissionsschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung unverändert zu berücksichtigen. Unzulässige Immissionen durch den Bahnbetrieb werden aufgrund der geringen Streckenbelastung nicht erwartet

Die Erschließung erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der direkt östlich angrenzenden Entlastungsstraße aus.

Umwelt- und grünbezogene Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich aus den Vorschlägen des Umweltberichts, denen die Stadt Bad Salzdetfurth insoweit folgt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 23.1.2024 mitgeteilt, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet werde.

Eine „Orientierende Untersuchung auf Altlasten im Planungsgebiet“ durch das Büro Röhrs&Hermann, Hildesheim, vom 26.7.2024 kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Oberbodenuntersuchungen zeigen keine signifikanten Belastungen auf den neun untersuchten Kinderspielflächen. Es werden keine Prüf- oder Maßnahmenwerte überschritten.

Gefahren für einen Schadstofftransfer Boden-Mensch liegen damit nicht vor und weiterführender Untersuchungsbedarf im Hinblick auf diesen Transferpfad oder sonstiger Handlungsbedarf besteht nicht.

Die Untersuchung exemplarischer Bodenproben aus Bohrungen an potenziellen Verdachtspunkten im Untersuchungsgebiet zeigen nur vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte, die in den besagten Fällen unseres Erachtens auch auf geogene natürliche Quellen im anstehenden Boden/Gestein zurückzuführen sind. Signifikante anthropogen verursachte Schadstoffbelastungen können weder im Bereich der Altablagerung noch auf der übrigen durch die Firma Kali & Salz genutzten Fläche festgestellt werden.

Für eine Relevanz des Schadstofftransfers Boden-Grundwasser auf dem Sickerwassertransferpfad liegen keine stichhaltigen Hinweise vor. Für die geplante Nutzung bestehen somit keine Gefährdungen.“

Die technische Erschließbarkeit des Änderungsbereichs ist aufgrund der Vornutzung durch die Fa. Kali & Salz bereits geklärt und kann an heutige Vorgaben und Ansprüche angepasst werden. Hinweise darauf, dass die Erschließung einschließlich Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist im Bauantrag nachzuweisen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll weiterhin in ein nahegelegenes Biotop eingeleitet werden, um es in seinem Bestand zu erhalten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,90 ha.

### 3. Umweltbericht

Dieser Begründung liegt als ihr gesonderter Teil der Umweltbericht bei, der durch den Landschaftsarchitekten Bergmann, Hameln, erarbeitet wurde, und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt.

Der Änderungsbereich grenzt im Westen und Süden unmittelbar an Wald an.

Die vorhandenen Waldbestände, die sich nach der Nutzungsaufgabe durch die Kali + Salz AG entwickelt haben, sind im B-Plan Nr. 51 „Kali und Salz“ bislang als private Grünflächen festgesetzt. Die Stadt Bad Salzdetfurth beabsichtigt, diese Flächen in den Geltungsbereich der 12. Änderung des B-Plans Nr. 51 „Kali und Salz“ einzubeziehen und nunmehr als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Sportanlage“ festzusetzen. Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Salzdetfurth. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt somit ebenfalls der Stadt Bad Salzdetfurth.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017, Kap. 3.2.1 03) sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden. Als Orientierungswert ist in der Begründung zum LROP 2017 ein Abstand von 100 m angegeben.

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hildesheim (RROP 2016, Kap. 3.2.1 03) ist als Ziel die Einhaltung des Waldrandabstandes formuliert: „Die Waldränder und ihre Übergangszonen sind auf Grund ihrer ökologischen Funktionen sowie ihrer Erlebnisqualitäten von Bebauung und störenden Nutzungen freizuhalten. Hinsichtlich der Bebauung und anderen störenden Nutzungen ist zu unbelasteten Waldrändern ein Mindestabstand von 100 m einzuhalten. Verträgliche Unterschreitungen bis zu dem für die Gefahrenabwehr notwendigen Mindestabstand von 35 m sind nur dann zulässig, wenn für die beabsichtigte Nutzung andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.“

Die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Bikepark, nördlich des Plangebietes. Andere geeignete Flächen, welche die gleichen Voraussetzungen hinsichtlich der geplanten touristischen Entwicklung im räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Bikepark erfüllen, stehen nicht zur Verfügung. Demnach wäre ein Mindestabstand von 35 m zur Gefahrenabwehr einzuhalten.

Die Einhaltung dieses Mindestabstands würde dazu führen, dass ca. die Hälfte des nördlichen Plangebiets, welches im rechtskräftigen B-Plan Nr. 51 „Kali und Salz“ bereits als Gewerbegebiet festgesetzt ist, von Bebauung freizuhalten wäre und somit faktisch für eine bauliche Nutzung, nunmehr als Sondergebiet nicht herangezogen werden könnte. Die Planungsziele könnten nicht erreicht werden, da andere geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

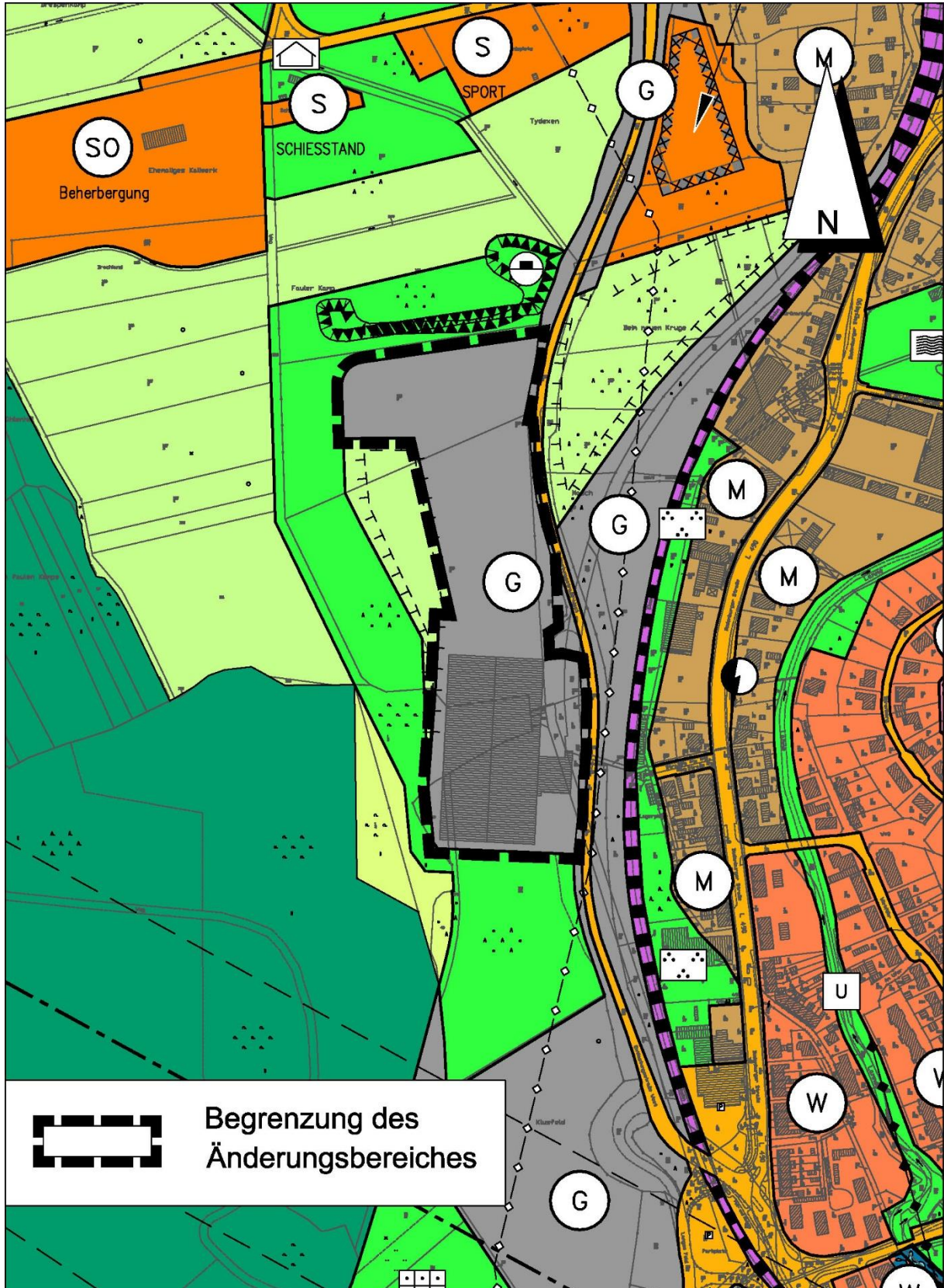
Um die Planungsziele zu erreichen und um gleichzeitig der Gefahrenabwehr Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Stadt Bad Salzdetfurth als Eigentümerin der an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen die relevanten Bestände im Gefahrenbereich auf Standsicherheit zu prüfen und, wenn notwendig Verkehrssicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Zudem werden die Waldflächen, welche gemäß dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 51 Bestandteil als private Grünfläche festgesetzt sind, zu Gunsten einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Sportanlage“ aufgegeben und umgewidmet. Diese Umwidmung beinhaltet die Aufgabe der Waldbestände gem. NWaldLG und stellt eine Waldumwandlung im Sinne des § 8 NWaldLG dar, wodurch eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle erforderlich wird.

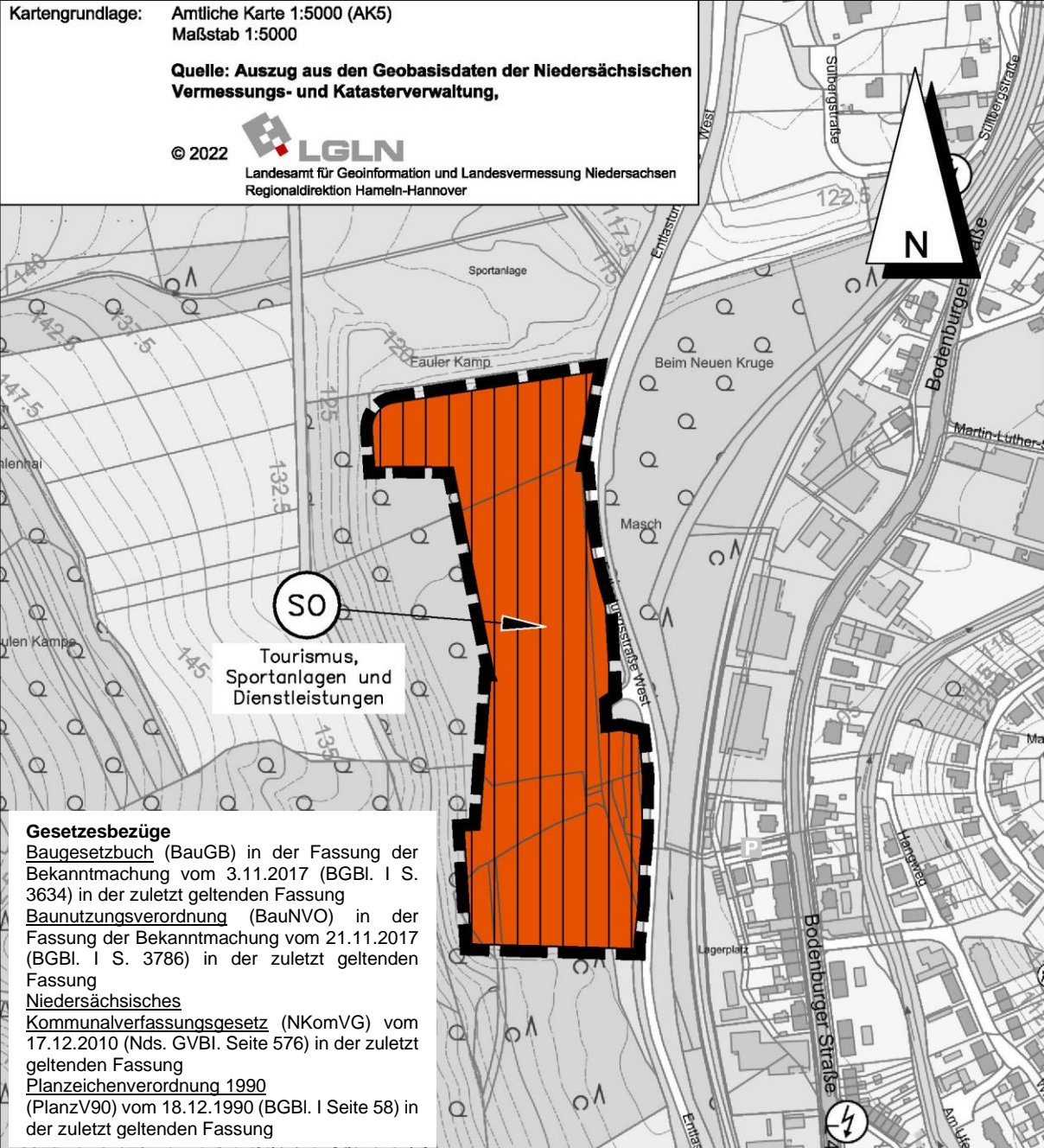
Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen trotz der Waldumwandlung weitestgehend erhalten werden, da diese Bestandteil des Erholungskonzepts der Stadt Bad Salzdetfurth und der geplanten Bikeparkerweiterung sind und somit eine Erholungsfunktion übernehmen. Die Waldbestände im Plangebiet werden aufgrund der Überplanung und daraus folgenden /Waldumwandlung nach der erfolgten Ersatzaufforstung rechtlich nicht mehr als Wald i. S. v. § 3 Abs. 3 NWaldLG zu beurteilen sein, Zur Gefahrenabwehr ist dann die Prüfung der Standsicherheit und die Umsetzung etwaiger Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Rahmen der sportlichen Nutzung entsprechend der in der 12. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzung hinreichend, um den Sicherheitsabstand von 35 m hier unterschreiten zu können. Das Risiko von Personen und Sachschäden wird durch die notwendige Überwachung als „Sportgrünfläche“ erheblich reduziert. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Eigentümer ist nicht erforderlich, weil die angrenzenden Waldflächen ausnahmslos im Eigentum der Stadt Bad Salzdetfurth stehen. Zur Reduzierung des allgemeinen Waldrisikos können zusätzlich Warningschilder angebracht werden. Die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht wird durch die Stadt Bad Salzdetfurth gewährleistet. Dabei ist ein Restrisiko nicht auszuschließen, wird aber als hinnehmbar angesehen.

Die erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen sind mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt abgestimmt. Die Angaben der Stellungnahme des Beratungsforstamtes werden beachtet.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



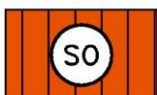
## Flächennutzungsplan, 43. Änderung, M 1 : 5.000



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



Sonstige Sondergebiete - Tourismus,  
Sportanlagen und Dienstleistungen

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Begründung und der Planzeichnung, beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2023

BÜRO KELLER Büro für städtebauliche Planung 30559 Hannover Lothringer Straße 15 Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht ausgelegen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut veröffentlicht.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 43. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 15-11 50) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Hildesheim, den (Siegel) Landkreis Hildesheim Im Auftrage

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Bad Salzdetfurth ,den (Siegel) Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Bad Salzdetfurth, den (Siegel) Bürgermeister

- Anmerkung
1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
2) Nichtzutreffendes streichen
3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
4) Nur soweit erforderlich